

首都圏分譲マンションにおける大型住戸の供給動向

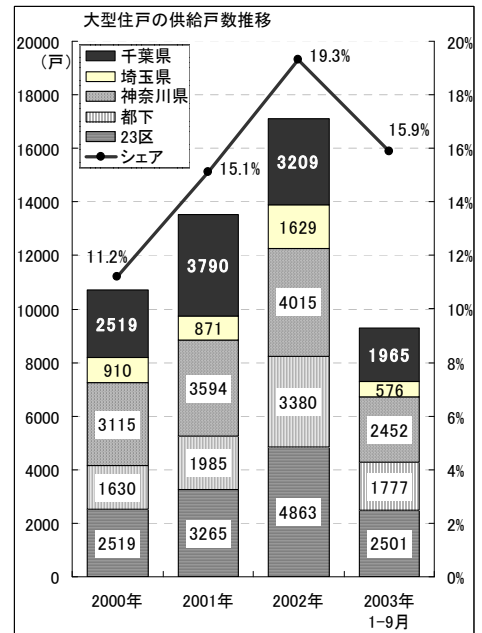
株式会社長谷工総合研究所（東京都港区、所長：山本 理）では、表題のレポートをまとめました。
レポートの全文は、2月24日発行の「C R I」3月号に掲載いたします。

近年、大型住戸の供給が大幅に増加し、2002年には首都圏全体の供給戸数の20%を占めるまでになった。大型住戸の供給増が首都圏全体の平均面積拡大の主因であったが、2003年には平均面積が縮小傾向に転じ、大型住戸の供給戸数・シェアも低下している。

今月号のレポートでは、専有面積90㎡以上の住戸を「大型住戸」とし、首都圏で2000年1月～2003年9月に供給された5万565戸を対象に、供給動向や商品特性の分析を行い、今後の見通しを考えた。

■2002年にはシェア20%

- 1998年ごろから、地価の低下、技術開発による建築費のコストダウン等によって、大型住戸でも、都心から20～30km圏で、一次取得者に購入可能な価格で供給されるようになった。エンドユーザーの永住志向の高まりもあり、大型住戸に人気が集まり、好調な売れ行きとなったことから、供給戸数は大幅に増加した。
- 2000年からの供給戸数をみると、2000年は1万693戸、2001年は1万3,505戸、2002年には1万7,096戸となった。供給戸数の増加によって、首都圏全体の供給戸数に占める割合（シェア）は、2000年は11.2%、2001年は15.1%、2002年には19.3%に上昇し、約20%を占めるまでになった。
- 2003年1-9月では、供給は9,271戸、シェアは15.9%とややダウンしたものの、2000年、2001年は上回っている。



資料：長谷工総合研究所作成

■より広く、よりリーズナブルな価格設定

- 大型住戸の供給増の背景には、一次取得者でも購入可能な価格で供給が可能となったことがある。分析対象期間内の大型住戸の価格動向をみると、90㎡台の3,000万円台（9,462戸、構成比18.7%）が最多で、4,000万円台（8,512戸、構成比16.8%）とあわせて構成比は35.5%となる。また、100㎡台も3,000万円台（3,887戸、構成比7.7%）、4,000万円台（4,977戸、構成比9.8%）が供給の中心となっており、一次取得者でも購入可能な3,000～4,000万円台が全体の過半数（53.1%）を占めるボリュームゾーンとなっている。
- その一方で、港区を中心とする都心部では、1億円以上で住戸面積が160㎡以上の住戸も増加する等、大型住戸でも様々なタイプの供給が増えている。

■都心部でも大幅に供給増

- 上記のボリュームゾーンの住戸は、千葉県、都下、横浜市等の大規模物件で多く供給されている。特に、新浦安エリアや多摩ニュータウン内の南大沢エリアでは大量供給が継続し、供給の中心となっている。
- また、都内23区でも供給は増加している。2002年は江東区の大規模物件で3,000万円台が急増し、2003年は港区港南エリアで大規模物件を中心に大型住戸の供給が行われている。

■今後の見通し

- 近年の大型住戸は供給エリアが拡大し、商品構成の充実によって、一次取得者にも購入可能な住戸となり、供給が増加してきた。また、価格や立地において、よりステイタス性の高い商品も供給されている。しかし一方で、2003年に入ってからは、販売価格を抑制するために専有面積を圧縮する傾向もあらわれ始めている。
- 「広い住まい」を求めるニーズは確実に存在しており、住まいの選択肢を広げるためにも、様々な目的で利用され得る大型住戸のバリエーションに富んだ供給を続けることが必要だと思われる。